Die Überbaurente
nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Doktorwürde

bei der Juristischen Fakultät der Universität Leipzig

eingereicht von

Eduard Emil Fritz Kleeberg
Referendar in Hainichen i. Sa.

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1914.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547020_0042

Dem Andenken meines lieben Vaters.

Inhaltsverzeichnis.

		Seite
§ 1.	Einleitung	1
§ 2.	I. Voraussetzungen der Überbaurente	2
	1. Objektive Voraussetzungen	2
§ 3.	a) Die Errichtung eines Gebäudes	2
§ 4.	b) Die Grenzüberschreitung	5
	2. Subjektive Voraussetzungen	7
§ 5.	a) Das Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit	7
§ 6.	b) Das Fehlen des Widerspruchs	10
§ 7.	3. Ergebnis: Die Duldungspflicht	14
§ 8.	II. Das Rentenrecht (Entstehung — Beteiligte — Rechtsnatur)	16
	III. Die Arten der Überbaurente	19
§ 9.	1. Die gesetzliche Überbaurente	19
§ 10.	2. Die vertragsmäßige Überbaurente	23
	IV. Die Besonderheiten des Rentenrechts	25
§ 11.	1. Der Vorrang	25
§ 12.	2. Die Überbaurente in der Zwangsversteigerung	27
§ 13.	3. Die Unverjährbarkeit	27
	V. Das Erlöschen der Überbaurente	29
§ 14.	1. Die Beseitigung des Überbaues	29
§ 15.	2. Der Verzicht auf die Rente	31
§ 16.	3. Die Ausübung des Rechts auf Grundabnahme	32
§ 17.	4. Die Teilung eines der beteiligten Grundstücke	33
§ 18.	VI. Grundbuchrechtliche Fragen	36

Literaturverzeichnis.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. 2. Aufl. Berlin 1903.

Boethke über Wolff, Der Bau auf fremdem Boden. In Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts Bd. 45 S. 720 ff.

Bürgerliches Gesetzbuch. Kommentar von Reichsgerichtsräten. Nürnberg und Leipzig. (zit.: Komm. d. RGRäte.)

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 2. Jena 1913.

Crome, System des deutschen bürgerlichen Rechts. Bd. 3. Tübingen 1905.

Dernburg, Das Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preußens. 3. Aufl. Halle 1904.

Drescher, Die Überbau- und Notwegrente nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. Diss. Rostock 1910.

Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts. 8. u. 9. Aufl. Bd. 2. Berlin 1905.

Engelmann, Das bürgerliche Recht Deutschlands. 5. Aufl. Berlin 1909.

Entscheidungen des Reichsgerichtes und der Oberlandesgerichte. (Rechtsprechung der Oberlandesgerichte von Mugdan und Falkmann.)

Fischer-Henle, Bürgerliches Gesetzbuch. 9. Aufl. München 1912.

Fuchs, Kommentar zu den grundbuchrechtlichen Normen des Bürgerlichen Gesetzbuchs und zur Grundbuchordnung. Bd. 1. Berlin 1902.

Gierke, Deutsches Privatrecht. Bd. 2: Sachenrecht. Leipzig 1905.

Goldmann-Lilienthal, Das Bürgerliche Gesetzbuch. Bd. 2. Berlin 1912.

Jacubezky, Bemerkungen zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. München 1892.

Hagena, Der Grenzüberbau nach gemeinem Recht, preußischem Landrecht und Bürgerlichem Gesetzbuch. Diss. Berlin 1902.

Kohler, Beiträge zum Servitutenrecht. Im Archiv für die zivilistische Praxis Bd. 87 S. 287 ff.

Kretzschmar, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Leipzig 1906.

Kretzschmar, Einführung in das Grundbuchrecht. Leipzig 1902.

Kretzschmar, Überbau. Im Sächsischen Archiv für bürgerliches Recht und Prozeß Bd. 12 S. 417 ff.

Lehmann, (Enneccerus-L.), Das bürgerliche Recht. Bd. 2: Sachenrecht, Familienrecht, Erbrecht. 2. Aufl. Marburg 1901.

Maenner, Sachenrecht. 2. Aufl. München 1906.

Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuche: Motive, Protokolle, Denkschrift.

Müller, Der Überbau auf eigenem Boden. Diss. Leipzig 1913.

Neumann, Handausgabe des Bürgerlichen Gesetzbuchs für das Deutsche Reich. Bd. 1. 3. Aufl. Berlin 1903.

Oberneck, Das formelle Reichsgrundbuchrecht. In Gruchots Beiträgen zur Erläuterung des deutschen Rechts Bd. 43 S. 689 ff.

Oberneck, Das Reichsbuchgrundrecht. 4. Aufl. Berlin 1908.

Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3: Sachenrecht. 4. Aufl. Berlin 1908.

Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Bd. 3: Sachenrecht. 3./4. Aufl. München 1907.

v. Thur, Naturalherstellung und Geldersatz. In Jherings Jahrbüchern für die Dogmatik Bd. 46 S. 39 ff.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preußischen Ausführungsbestimmungen. 2 Bde. 3. Aufl. Paderborn 1906.

Wolff, Der Bau auf fremdem Boden, insbesondere der Grenzüberbau nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche. (Fischer, Zwanglose Hefte.) Jena 1900.

Die Paragraphen des Bürgerlichen Gesetzbuches sind ohne Zusatz angeführt.

Einleitung.

§ 1.

Von den Bestimmungen aus dem Gebiete des Nachbarrechts nehmen im Bürgerlichen Gesetzbuche diejenigen über den Überbau (§§ 912—916) den breitesten Raum ein. Dem Institut des Überbaus liegt ein Gedanke des allgemeinen Wohls zugrunde. Die Zerstörung großer wirtschaftlicher Werte aus kleinlichem Grunde soll vermieden werden. Das Gesetz unterwirft daher unter gewissen Bedingungen das nachbarliche Grundstück der Benutzung des Eigentümers eines fremden Grundstücks und zwingt den Nachbar, diese Entrechtung zu dulden. Dieser Eingriff erfordert hinwiederum als Entschädigung auch eine Belastung des Berechtigten. Diese besteht, was aus rechtlichen wie wirtschaftlichen Gründen als ein Fortschritt und eine Errungenschaft des Bürgerlichen Gesetzbuchs bezeichnet werden muß, in einer Geldrente, die der jeweilige Eigentümer des berechtigten Grundstücks an den jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks zu zahlen hat.

Diese Rente soll das Thema der vorliegenden Arbeit bilden.

I. Voraussetzungen der Überbaurente.

§ 2.

Die grundsätzlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Überbau enthält § 912. Dieser lautet:

> „Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, daß er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.
>
> Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend".

Es soll also der Nachbar durch eine Rente entschädigt werden, der unter den im Abs. 1 des § 912 bestimmten Voraussetzungen zur Duldung des Überbaus verpflichtet ist. Das Recht, die Rente zu fordern, und andrerseits die Pflicht, die Rente zu entrichten, wird also vom Bestehen eines Überbaus abhängig gemacht. Es sollen daher im folgenden zunächst die Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Überbaus und damit der Überbaurente, die, wie unten noch näher ausgeführt werden wird, kraft Gesetzes mit dem Überbau zur Entstehung gelangt, behandelt werden. Diese Voraussetzungen zerfallen in objektive und subjektive. Die letzteren sind, wie wir sehen werden, negativer Art.

1. Objektive Voraussetzungen.

§ 3.

a) Die Errichtung eines Gebäudes.

Nach dem Wortlaut des Gesetzes muß bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut werden. Eine Begriffsbestimmung des Gebäudes wird weder im Bürgerlichen Gesetzbuch

noch in den Motiven gegeben. Jedenfalls ist der Begriff „Gebäude" enger als „Bauwerk" (§§ 648, 1012) oder „bauliche Anlage" (§ 1022), nicht jedes Bauwerk ist also ein Gebäude im Sinne des § 912. Ein Gebäude ist, wie auch Wolff[1]) definiert, ein Bauwerk, das nach der Art seiner Anlage durch räumliche Umfriedung Personen und Sachen gegen äußere Einflüsse Schutz zu gewähren vermag. Daß das Gebäude völlig umschlossen ist, wie Oberneck[2]) fordert, ist nicht nötig; denn während zwar die Überdachung des Gebäudes zu fordern ist und auch regelmäßig vorhanden sein wird, gehören Gebäude ohne geschlossene Mauern oder Wände nicht zu den Seltenheiten, z. B. offene Feldscheunen. Verschließbar braucht das Gebäude nicht zu sein.[3]) Unter den Begriff „Gebäude" fallen nach der oben gefundenen Definition nicht Mauern, Schleusen, Planken, Zäune, eine Hundehütte, ein Backofen, ein Taubenschlag. Solche Bauten sind ohne schwere Schädigung des Eigentümers so leicht wieder zu beseitigen, daß eine Beschränkung des nachbarlichen Eigentums durch sie nicht gerechtfertigt erscheint.[4]) Dagegen mag es unbillig erscheinen, daß manches andere Bauwerk, z. B. eine Brücke oder ein Fabrikschornstein, nicht hierher gehört. Bei Bauwerken dieser Art wird bei der in der Regel ja geringen Grenzüberschreitung der dem Erbauer durch den geforderten Abbruch erwachsende Schaden weit größer sein als derjenige, der dem Nachbar durch die Beeinträchtigung seines Eigentums entsteht. Gleichwohl kann man solche Bauten nicht unter die „Gebäude" rechnen, in manchen Fällen wird aber § 226 wirksamen Schutz gewähren.

Feste Verbindung des Gebäudes mit dem Erdboden ist zu fordern; denn das Gesetz will verhüten, daß der Erbauer durch

---

[1]) Wolff S. 87 ff.

[2]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 641 definiert: ein durch Umfassungsmauer oder Wände geschlossener und gewöhnlich bedachter Raum über oder auch unter der Erde (Keller), der ein umfangreicheres Behältnis zum Aufenthalte von Menschen oder Tieren (Stall) oder zur Aufbewahrung beweglicher Gegenstände darstellt.

[3]) Wolff S. 89.

[4]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 165 und Überbau S. 418; Lehmann S. 147; Dernburg S. 281.

den Abbruch unverhältnismäßig schwer geschädigt werde. Deshalb ist bei einem transportablen Gebäude,[5]) das leicht zu beseitigen ist und regelmäßig nur um einen kleinen Raum weggerückt zu werden braucht, das Verlangen des Nachbars auf Beseitigung nicht als unbillig zu bezeichnen.

Ob das Gebäude ober- oder unterhalb des Erdbodens errichtet wird, ist gleichgültig.

Einen Anbau kann man nur dann hierher zählen, wenn er den Charakter eines selbständigen Gebäudes trägt,[6]) z. B. einen Saalanbau an ein Gasthofsgebäude.

Eine weitere Frage ist, ob auch auf Zeitbauten die Überbaubestimmungen Anwendung zu finden haben. Dies ist mit der herrschenden Meinung zu bejahen,[7]) dafern sonst die an ein Gebäude gestellten Anforderungen, insbesondere die feste Verbindung mit dem Erdboden, erfüllt sind. Denn ein Zeitbau, der über die Grenze gebaut worden ist, stört während der Zeit seines Bestehens den Nachbar in demselben Maße, und an seiner Erhaltung ist dem Erbauer ebenso gelegen, als wenn der Bau auf die Dauer bestehen sollte. Aus diesem Grunde ist auch mit Hagena[8]) zu sagen, daß auch bei Zeitbauten der Nachbar von der ihm im § 915 gewährten Befugnis, vom Rentenpflichtigen gegen Übertragung des Eigentums den Wert des überbauten Teils seines Grundstücks ersetzt zu verlangen, Gebrauch machen kann.[9]) Einmal ist im Gesetz nirgends bestimmt, daß für Zeitbauten eine Ausnahme zu machen wäre, sodann kann auch der Erbauer der geforderten Grundabnahme (§ 915), sofern ihm diese lästiger ist, dadurch aus dem Wege gehen, daß er den Überbau beseitigt.

---

[5]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 641.

[6]) Wolff S. 93.

[7]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 641; Staudinger I, 1a zu § 912; Biermann 1a zu § 912; Goldmann-Lilienthal S. 50 Anm. 4; Wolff S. 90; and. M. Komm. d. RGRäte 4 zu § 912 und Turnau-Förster II, 2 zu § 912, die Beseitigung nach §§ 903, 1004 fordern

[8]) Hagena S. 34.

[9]) And. M. Staudinger I, 1b zu § 912; Wolff S. 90; Biermann 1a zu § 912; Drescher S. 5.

Es muß sich stets um die Errichtung eines Gebäudes handeln, nicht etwa um einen bloßen Reparaturbau, um die Vornahme einer Ausbesserung.[10]) Es gehört demnach auch nicht hierher, wenn eine Wand infolge Alters überhängt, es muß über die Grenze gebaut sein.[11])

Gemäß § 912 muß der Eigentümer[12]) das Gebäude errichten. Ihm stehen nur der Erbbauberechtigte (§ 1017) gleich[13]) und die nach Art. 63 EG. z. BGB. Berechtigten. Eigentümer sind auch der Vorerbe und der Fideikommißbesitzer.[14]) Dagegen finden die Bestimmungen über den Überbau keine Anwendung, wenn Nießbraucher oder Pächter das Gebäude errichten. Fallen sie schon nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht hierunter, so ist auch, wie Wolff[15]) richtig bemerkt, eine Belastung des Nießbrauch- oder Pachtgrundstückes durch eine Handlung jener Berechtigten nicht möglich, eine Haftung der ihnen zustehenden Rechte für die Rente würde dem Nachbar nicht die Sicherheit gewähren, die der Gesetzgeber als Korrelat für die Pflicht, den Überbau zu dulden, voraussetzt.

§ 4.

b) Die Grenzüberschreitung.

Bei der Errichtung des Gebäudes muß die Grenze überschritten werden, es muß also das Gebäude von dem Grundstück des Erbauers aus über die Grenze auf das Nachbargrund-

---

[10]) OLGRspr. Bd. 4 S. 65; Komm. d. RGRäte 3 zu § 912; Maenner S. 169 Anm. 70; Biermann 1a zu § 912; Gierke S. 435 Anm. 75; Goldmann-Lilienthal S. 51; während Turnau-Förster in Bem. II, 2 zu § 912 sagt: es müsse nach Lage des Einzelfalles entschieden werden, ob unter Errichtung auch ein Reparaturbau zu verstehen sei.

[11]) Komm. d. RGRäte 6 zu § 912; RG. Bd. 45 S. 286; Maenner S. 168 Anm. 68.

[12]) Nicht der Besitzer (vgl. Goldmann-Lilienthal S. 51).

[13]) Mot. Bd. 3 S. 283/84.

[14]) vgl. hierüber Wolff S. 108/09.

[15]) Wolff S. 110; ebenso Maenner S. 169; Biermann 1a zu § 912; Cosack S. 157; Planck 1b zu § 192; and. M. lediglich Dernburg S. 281, ohne jedoch eine Begründung für seine abweichende Ansicht zu geben.

stück hinübergebaut werden. Es muß auf beiden Seiten der Grenze stehen, derart, daß beide Teile des Gebäudes diesseits und jenseits der Grenze ein einheitliches Ganzes bilden.[1]) Um wieviel die Grenze überschritten wird, ist gleichgültig. Es kann also, wenn dies auch praktisch seltener vorkommen mag, der größere Teil des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück stehen. Wird dagegen lediglich auf des Nachbars Grund und Boden gebaut, so finden nicht die §§ 912 ff., sondern §§ 903, 1004 Anwendung.[2]) Andrerseits treffen wiederum die §§ 912 ff. zu, wenn das Nachbargrundstück, das nur einen geringen Flächeninhalt besitzt, vollständig von dem Überbau bedeckt wird.[3])

Die Grenze ist eine auf der Erdoberfläche gedachte Linie und eine durch sie gelegte senkrechte Ebene, die Grund und Boden nach Eigentum der Nachbarn voneinander scheidet.[4])

Die Grenze ist auch dann überschritten, wenn die Überschreitung nur im Luftraum, etwa durch einen Erker oder ein vorspringendes Dach erfolgt. Daß es gerade hier für den Erbauer weit billiger ist, wenn der Nachbar durch eine Geldrente entschädigt wird, als wenn er Beseitigung verlangen könnte, leuchtet ohne weiteres ein.[5])

Es muß sich um die Überschreitung einer örtlich bestimmten Grenze handeln, es muß die räumliche Grenze des Baugrundstücks überschritten werden. Dies trifft nicht zu, wenn das aus der Dienstbarkeit entspringende Verbietungsrecht des Höherbauens verletzt wird (vgl. die Praxis des Reichsgerichts[6])).

---

[1]) Staudinger I, 1c zu § 912; Dernburg S. 281; Gierke S. 435 Anm. 35; Goldmann-Lilienthal S. 51; Turnau-Förster II, 2 zu § 912.

[2]) Komm. d. RGRäte 5 zu § 912; Crome S. 287 Anm. 4; Planck 2c zu § 912; Maenner S. 168 Anm. 68; Kretzschmar, Sachenrecht I, 1b zu § 912.

[3]) RG. Bd. 52 S. 15; JW. 1902 Beil. S. 258; SeuffArch. Bd. 58 Nr. 141.

[4]) Drescher S. 6.

[5]) vgl. auch Wolff S. 94; Crome S. 287; Gierke S. 435 Anm. 75; Biermann zu § 912; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 528; and. M. Hagena (S. 27), der Beseitigung des überragenden Gebäudeteiles als angemessener fordert.

[6]) RG. Bd. 47 S. 356, Bd. 48 S. 262; JW. 1901 S. 545; Recht 1901 S. 466; Turnau-Förster II, 2 zu § 912.

Die entgegengesetzte Ansicht vertritt allerdings mit guten Gründen v. Thur,[7]) der analoge Anwendung fordert, indem er geltend macht, daß nach den Grundsätzen des Reichsgerichts das Eigentum des durch den Überbau Belasteten geringeren Schutz genießen würde als die Dienstbarkeit des Nichthöherbauens, ja sogar als ein bloßes Forderungsrecht auf altius non tollendi.

Eine analoge Anwendung der Überbauvorschriften beim Überschreiten der landesgesetzlich bestimmten Baugrenze (Art. 124 EG. z. BGB.), wie sie Wolff[8]) für angezeigt hält, ist deshalb unmöglich, weil unbedingt das Überschreiten der Eigentumsgrenze, ein Bauen auf fremdem Boden gefordert werden muß.[9])

Wird auf eine öffentliche Straße übergebaut, so greift nicht das Privatrecht Platz, sondern es entscheidet das öffentliche Recht.[10])

Steitig ist und kann im Rahmen dieser Arbeit nicht näher erörtert werden, ob die §§ 912 ff. analog angewendet werden können beim Überbau auf eigenem Boden. Ich neige folgender Ansicht zu: Ruhen zur Zeit der Grenzüberschreitung die Grundstücke in einer Hand, so können die Überbaubestimmungen weder in diesem Zeitpunkt angewendet werden noch später, wenn die Grundstücke wieder verschiedenen Eigentümern gehören.[11])

2. Subjektive Voraussetzungen.

§ 5.

a) Das Fehlen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Wenn der Nachbar zur Duldung des Überbaues gezwungen sein soll, darf dem Überbauenden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen. Dieses Kriterium in der

---

[7]) v. Thur S. 44.

[8]) Wolff S. 98 ff.; ebenso Gierke S. 435 Anm. 74 und Dernburg S. 282.

[9]) Komm. d. RGRäte 5 zu § 912.

[10]) Crome S. 292; Wolff S. 101.

[11]) Ebenso Biermann S. 110; Turnau-Förster II, 2 zu § 912; Planck 1 b zu § 912; Staudinger I, 2 a zu § 912; Komm d. RGRäte 9 zu § 912; RG. Bd. 65 S. 361 ff.; and. M. Wolff S. 102; Drescher S. 7; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 641; v. Tuhr S. 44; Kohler S. 287 ff. und Müller, Der Überbau auf eigenem Boden.

Person des Überbauenden ist durchaus notwendig. Wäre eine Prüfung der Schuldfrage nicht vorgeschrieben, so wäre der Willkür Tür und Tor geöffnet, und es würde sich eine Art privater Zwangsenteignung herausbilden können. Andererseits war es zweckentsprechend, die Duldungspflicht nur bei leichter Fahrlässigkeit des Überbauenden zu statuieren, da gerade in Fällen solcher Art der Überbau vorzukommen pflegt.[1])

Vorsatz ist die auf die Vornahme einer Handlung oder die Herbeiführung eines Erfolges gerichtete Willensbestimmung, er liegt also dann vor, wenn der Bauende die Grenze wissentlich und willentlich überschritten hat, wenn er sich der Grenzüberschreitung bewußt war.[2]) Das Bewußtsein der Grenzüberschreitung ist zum Vorsatz erforderlich, aber auch genügend. Es kommt nicht darauf an, ob der Bauende die Grenzüberschreitung für unerlaubt hielt oder umgekehrt von der Absicht sich leiten ließ, den Nachbar zu schädigen oder sonst zu kränken.[3])

Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer acht läßt (§ 276 Abs. 1 Satz 2). Eine Legaldefinition der groben Fahrlässigkeit gibt es nicht. Über ihr Vorliegen oder Nichtvorliegen ist je nach dem einzelnen Falle zu entscheiden, und es richtet sich ganz darnach, in welchem Maße die schuldige Sorgfalt verletzt worden ist.[4])

Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sind jedenfalls dann zu verneinen, wenn der Bauende zu der Annahme berechtigt war, daß er über die Grenze bauen dürfe.[5])

Der maßgebende Zeitpunkt für das Vorliegen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit ist der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Eine Ausnahme ist nur für den Fall zu machen, daß der Überbauende ein Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit am Nachbargrundstücke beeinträchtigt (§ 916). Dann ist maßgebend

---

[1]) Mot. Bd. 3 S. 284.

[2]) Mot. Bd. 1 S. 280; Turnau-Förster II zu § 912; Komm. d. RGRäte 7 zu § 912.

[3]) SeuffArch. Bd. 56 Nr. 126.

[4]) Goldmann-Lilienthal S. 51; JW. 1901 S. 52.

[5]) RG. Bd. 52 S. 17; SeuffArch. Bd. 58 Nr. 141; Kretzschmar, Sachenrecht S. 166; Maenner S 169 Anm. 71; Crome S. 288 Anm. 7.

der Zeitpunkt, an dem die Beeinträchtigung erfolgt. Ist aber die Grenzüberschreitung bezw. die Beeinträchtigung einmal erfolgt, ohne daß der Bauende vorsätzlich oder grobfahrlässig gehandelt hat, so ist es gleichgültig, wenn er später, sei es vor, sei es nach der Vollendung des Baues, erfährt, daß er die Grenze überschritten habe.

Errichten mehrere (Miteigentümer) den Überbau gemeinschaftlich, so darf bei keinem von ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vorliegen.[6])

Daß ihn weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit trifft, hat, wie schon aus der Fassung des Gesetzes hervorgeht, das mit der Wendung: „ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt" zugleich auf die Beweislast abzielt, und wie auch bei der Beratung des Gesetzes ausdrücklich anerkannt worden ist,[7]) der Bauende zu beweisen.[8])

Von großer Wichtigkeit ist die Frage, wie zu entscheiden sei, wenn der Bauende das Gebäude, wie das ja zumeist der Fall sein wird, nicht selbst errichtet, sondern durch einen anderen, z. B. einen Baumeister, errichten läßt. Für diesen Fall ist § 166 analog zur Anwendung zu bringen. Allerdings handelt es sich hier nicht um eine Willenserklärung. Da aber die §§ 278 u. 831 keinesfalls angewendet werden können und eine direkte Bestimmung im Gesetze fehlt, ist die Anwendung des § 166 gerechtfertigt und durchaus ansprechend.[9]) Führt also ein Vertreter den Bau aus, so ist das Vorhandensein von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit aus seiner Person zu beurteilen (§ 166 Abs. 1). Handelt er aber nach bestimmten Weisungen des Bauherrn, der im allgemeinen ja die Grenzen seines Grundstücks besser kennen wird als der Vertreter, so kann sich der Bauherr in Ansehung solcher Umstände, die er selbst kannte oder kennen mußte, nicht auf die Unkenntnis des Vertreters berufen (§ 166 Abs. 2).

---

[6]) Wolff S. 114.

[7]) Prot. Bd. 3 S. 135.

[8]) RG. Bd. 47 S. 117.

[9]) Crome S. 288; Kretzschmar, Sachenrecht I, 2 zu § 912; Wolff S. 114; Staudinger I, 2 b zu § 912.

Liegen beim Überbauenden (bezw. bei seinem Vertreter) Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit vor, so kann der Nachbar, auch ohne daß er der Grenzüberschreitung widersprochen hätte, Beseitigung des Überbaus fordern.[10])

§ 6.

b) Das Fehlen des Widerspruchs.

Die weitere, negative Voraussetzung der Duldungspflicht des Nachbars ist die, daß er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhebt. § 912 führt als duldungspflichtig und rentenberechtigt den „Nachbar" auf, nach § 913 aber ist die Rente dem „jeweiligen Eigentümer" des Nachbargrundstücks zu entrichten. Hieraus folgt, daß der Eigentümer des Nachbargrundstücks widerspruchsberechtigt ist.[1]) Dem Eigentümer sind nach § 916 der am Nachbargrundstücke Erbbauberechtigte und Dienstbarkeitsberechtigte gleichzustellen. Doch muß bei diesen noch hinzutreten, daß sie in ihren Rechten beeinträchtigt werden, oder es muß ihnen wenigstens eine Beeinträchtigung drohen. Die Beeinträchtigung ist nämlich eine weitere Voraussetzung für die Überbaurente. Im § 912 konnte sie unerwähnt bleiben; denn der Eigentümer wird durch die Grenzüberschreitung in seinem Eigentum ohne weiteres beeinträchtigt. Anders verhält es sich bei einem am überbauten Grundstücke bestehenden Erbbaurechte oder einer Dienstbarkeit. Hier muß unbedingt zur Grenzüberschreitung eine Beeinträchtigung des Rechtes hinzukommen. Dies bringt auch § 916 klar zum Ausdruck. Es würde auch, da das Nachbargrundstück überbaut werden kann, ohne daß die an ihm bestehenden, im § 916 genannten Rechte beeinträchtigt werden, unbillig sein, wenn diesen Berechtigten in jedem Falle das Widerspruchsrecht zustehen sollte.[2])

---

[10]) Komm. d. RGRäte 7 zu § 912.

[1]) Planck 1e zu § 912; Staudinger I, 2ca zu § 912; Maenner S. 169; Biermann 1b zu § 912.

[2]) Wolff S. 106; Kretzschmar, Sachenrecht I, 3b zu § 912; Komm. d. RGRäte 9 zu § 912; Turnau-Förster II, 4 zu § 912.

Sind mehrere solche Berechtigte vorhanden, so ist jeder selbständig widerspruchsberechtigt.[3]) Streitig ist, ob es beim Vorhandensein mehrerer Widerspruchsberechtigter (Miteigentümer) genügt, wenn einer den Widerspruch erhebt. Meiner Ansicht nach ist diese Frage unter Berufung auf § 1011 zu bejahen.[4]) Die Begründung Hagenas,[5]) es genüge der Widerspruch eines Berechtigten, weil der Erbauer dadurch sofort in bösen Glauben versetzt werde, reicht nicht aus. Sie würde nur zutreffend sein für den Fall, daß der Widerspruch vor der Grenzüberschreitung erhoben wird. Bei Widerspruchserhebung nach der Grenzüberschreitung kann Hagenas Begründung nicht mehr durchschlagen; denn wie oben bereits ausgeführt, ist der maßgebende Zeitpunkt für das Vorliegen von Vorsatz und grober Fahrlässigkeit der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung. Anders gestaltet sich die Sachlage, wenn, was immerhin vorkommen kann, der Überbauende gleichzeitig bei der Errichtung eines und desselben Gebäudes auf mehrere Grundstücke überbaut, die verschiedenen Eigentümern gehören. Dann muß natürlich jeder gesondert Widerspruch erheben.

Daß der bloße Grundstücksbesitzer nicht widerspruchsberechtigt ist, ergibt sich aus dem Wortlaut des Gesetzes.[6]) Von Bedeutung kann der von einem Nichtberechtigten erhobene Widerspruch nur dann sein, wenn er vor der Grenzüberschreitung erfolgt, weil dann der Erbauer den Verlauf der Grenze zu prüfen hat und, wenn er trotzdem die Grenze nachträglich überschreitet, kaum noch von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit frei sein dürfte.

In welchem Umfange ein Vertreter für den Berechtigten Widerspruch erheben kann, richtet sich nach §§ 164ff.[7])

---

[3]) Biermann zu § 916.

[4]) Ebenso Lehmann S. 149; Goldmann-Lilienthal S. 51; Kretzschmar, Sachenrecht S. 166; and. M. Wolff S. 129; Biermann 1b zu § 912; Turnau-Förster II, 4 zu § 912; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 643; Planck 1b zu § 912.

[5]) Hagena S. 42.

[6]) Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 14; Lehmann S. 149; and. M. Wolff S. 118; Biermann 1e zu § 912; Dernburg S. 283; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 642.

[7]) Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 14.

Der Widerspruch ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, zu richten an den Grundeigentümer (Erbauer) oder seinen Vertreter i. S. der Verkehrsanschauung.[8]) Der Widerspruch bedarf keiner Form. Er kann auch durch konkludente Handlung, z. B. Einreißen des die Grenze überschreitenden Gebäudeteils, erfolgen.[9]) Er kann auch an denjenigen, den der Erbauer mit dem Aufführen des Baues betraut hat, oder dessen Stellvertreter gerichtet werden (Baumeister, Polier, Bauarbeiter). Wollte man den Widerspruch diesen Personen gegenüber nicht für ausreichend erachten, so würde sich der Widerspruchsberechtigte sehr oft in der mißlichen Lage befinden, ihn überhaupt nicht rechtzeitig erheben zu können. Doch ist gleichzeitiger schriftlicher Widerspruch an den Überbauenden selbst empfehlenswert.[10])

Bauen *mehrere* gemeinschaftlich, so genügt der Widerspruch *einem* gegenüber.[11])

Da die Kenntnis von dem Überbau auf seiten des Nachbars nicht Voraussetzung seiner Duldungspflicht ist,[12]) ist demgemäß die Unterlassung des Widerspruchs nicht als eine genehmigende Willenserklärung aufzufassen. Vielmehr ist die Duldungspflicht eine *Verschweigungsfolge*,[13]) ein Rechtsverlust durch Schweigen. Wer nicht rechtzeitig Widerspruch erhebt, verliert sein Recht, die Beseitigung des Überbaues zu fordern. Demzufolge kann die Unterlassung, gleichviel aus welchem Grunde sie erfolgt ist, niemals angefochten werden.[14])

---

[8]) Staudinger I, 2 cβ zu § 912.

[9]) Wolff S. 120.

[10]) Kretzschmar, Überbau S. 419, Sachenrecht S. 167, Grundbuchrecht Bd. 2 S. 37; Turnau-Förster II, 4 zu § 912; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 642; Komm. d. RGRäte 12 zu § 912; Planck 1b zu § 912; and. M. Wolff S. 120.

[11]) Goldmann-Lilienthal S. 51; and. M. Wolff S. 120; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 642; Planck 1b zu § 912.

[12]) Es besteht nach dem BGB. keine Anzeigepflicht des Bauenden.

[13]) Wolff S. 116.

[14]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 642; Maenner § 22 Anm. 49; Goldmann-Lilienthal S. 51 Anm. 17; Planck 1b zu § 912; and. M. das frühere preußische Recht; RG. Bd. 38 S. 289; Kretzschmar, Sachenrecht S. 167; Turnau-Förster II, 4 zu § 912 und Crome S. 288, der nach § 249 Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangt.

Der Widerspruch muß vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung erfolgen. Ein vor der Grenzüberschreitung ausgesprochener Widerspruch muß sich aber auf einen bestimmten drohenden Überbau beziehen.[15]) Der Nachbar kann also schon Widerspruch erheben, wenn in bedenklicher Nähe seiner Grundstücksgrenze ein Gebäude aufgeführt wird. Dagegen ist es unzulässig, daß er etwa beim Erwerb des Grundstückes, generell und bedingt für den Fall einer irgend einmal erfolgenden Grenzüberschreitung Widerspruch erhebt.

Da der Wille des Gesetzes der ist, daß der Erbauer, falls der Nachbar mit der Grenzüberschreitung nicht einverstanden ist, möglichst bald davon Kenntnis erlange, damit er nicht einen schon beträchtlich hochgeführten oder gar vollendeten Bau niederreißen müsse, fordert das Gesetz nicht „unverzüglichen", sondern „sofortigen" Widerspruch.[16]) Während „unverzüglich" nach der im § 121 gegebenen Legaldefinition „ohne schuldhaftes Zögern" bedeutet, also nur ein nach den Umständen des Falles, der z. B. Rechtsrat erfordern kann, zu bemessendes schleuniges Handeln verlangt,[17]) sieht der „sofortige Widerspruch" von jedem subjektiven Moment in der Person des Widersprechenden ab. Es kommt nur auf die Zeit der Grenzüberschreitung an, ein sofortiger Widerspruch nach erlangter Kenntnis der Grenzüberschreitung genügt nicht.[18])

Beweispflichtig dafür, daß er rechtzeitig Widerspruch gegen die Grenzüberschreitung erhoben habe, ist der Nachbar.[19])

Ist aber der Widerspruch rechtzeitig erhoben, so nützt dem Überbauenden auch der beste Glaube nichts, der Nachbar braucht den Überbau nicht zu dulden.[20]) Durch diese Regelung wird, wie Planck[21]) treffend bemerkt, weder die Billigkeit noch die volkswirtschaftliche Rücksicht auf die Erhaltung des Gebäudes verletzt,

---

[15]) Wolff S. 122; Crome S. 288 Anm. 12.
[16]) Planck 1b zu § 912.
[17]) Fischer-Henle 1 zu § 912 und die dort aufgeführte Judikatur.
[18]) Biermann 1b zu § 912.
[19]) Prot. Bd. 3 S. 135.
[20]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 166.
[21]) Planck 1b zu § 912.

wenn dessen Eigentümer genötigt wird, den Überbau bis zur Grenze einzuziehen.

In Anlehnung an die Ausführungen Wolffs[22]) sei noch bemerkt, daß in der Erhebung des Widerspruchs nicht zugleich die Aufforderung liegt, den die Grenze überragenden Teil des Gebäudes zu beseitigen. Dies ist wichtig wegen der Kostenfrage, wenn der Nachbar auf Beseitigung klagt (§ 93 ZPO.).

§ 7.

3. Ergebnis: Die Duldungspflicht.

Sind alle die obigen Voraussetzungen erfüllt, hat also der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fallen, so muß der Nachbar, wenn er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat, nach § 912 Abs. 1 „den Überbau dulden". Er bleibt Eigentümer der überbauten Fläche, aber er und seine Rechtsnachfolger können nicht die Beseitigung des Überbaus verlangen.

Diese Duldungspflicht enthält das Recht des Erbauers auf Bestehenbleiben des Gebäudes. Weil er den Überbau in der Ausübung dieses Rechts am Grundstücke des Nachbars errichtet hat, bleibt er nach § 95 Eigentümer des Überbaues.[1])

Die Duldungspflicht ist inhaltlich eine gesetzliche Eigentumsbeschränkung und ist grunddienstbarkeitsähnlich (§ 1018). Das Nachbargrundstück ist zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks, von dem aus der Überbau erfolgt ist, in der Weise belastet, daß der Eigentümer des letzteren auf dem Nachbargrundstück den Überbau erhalten darf und der Nachbar zu dessen Duldung entgegen § 903 verpflichtet ist.[2])

---

[22]) Wolff S. 116.

[1]) vgl. Wolff S. 133; Hagena S. 41; Drescher S. 13; Gierke S. 435; Mot. Bd. 3 S. 287.

[2]) Goldmann-Lilienthal S. 52; Staudinger II A 1 zu § 912.

Die Duldungspflicht entsteht kraft Gesetzes ohne Eintragung. Sie ist weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig, selbst bei formgerechter Eintragungsbewilligung.[3]) Auch ein Vermerk gemäß § 8 GBO. auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks ist demzufolge unzulässig, obgleich Dernburg[4]) und Goldmann-Lilienthal[5]) die Eintragung für zulässig halten. Dagegen bedarf der Verzicht auf die Duldungspflicht seitens der Überbauberechtigten, der zweifellos zulässig ist, der Eintragung ins Grundbuch, wenn er dingliche Wirkung erlangen soll, und zwar ist er einzutragen ins Grundbuch des überbauberechtigten Grundstücks.

---

[3]) Turnau-Förster I zu § 912; Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204.
[4]) Dernburg S. 283.
[5]) Goldmann-Lilienthal S. 52 Anm. 20.

II. Das Rentenrecht.

(Entstehung — Beteiligte — Rechtsnatur.)

§ 8.

Die Entstehung des Rentenrechts wird analog der der Duldungspflicht behandelt. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so entsteht der Rentenanspruch kraft Gesetzes.

Zunächst ist folgendes über die beteiligten Personen, den Rentenberechtigten und den Rentenpflichtigen, zu sagen. Rentenberechtigt ist nach §§ 912 Abs. 2 Satz 1, 913 Abs. 1 der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks, d. h. also der Duldungspflichtige. Ihm sind gemäß § 916 der Erbbau- und der Dienstbarkeitsberechtigte gleichzustellen, letztere allerdings, da die Rente eine Ausgleichung schaffen soll, nur unter der weiteren Voraussetzung, daß eine Beeinträchtigung ihrer Rechte erfolgt ist. Man kann also sagen: Entschädigungsberechtigt sind diejenigen, die dulden, während sie nach dem Inhalte ihres dinglichen Rechts dem Eigentümer des Gebäudes die Fläche entziehen könnten.[1] Andere Realberechtigte als der Eigentümer sowie die nach § 916 und Art. 63 EG. z. BGB. Berechtigten kommen als Entschädigungs-, als Rentenberechtigte nicht in Betracht, da der ihnen durch den Überbau geschehene Abbruch durch die damit verbundene Entschädigung indifferent gemacht wird.[2] Ihnen haftet ja das Rentenrecht des Eigentümers mit (vgl. §§ 96, 1107, 1126, 1192, 1200).

Rentenpflichtig ist nach § 913 Abs. 1 der jeweilige Eigentümer des Grundstücks, von dem aus der Überbau erfolgt ist. Die Rentenlast ruht auf diesem Grundstücke. Da aber

---

[1] Mot. Bd. 3 S. 286.

[2] Turnau-Förster 2 zu § 913: Dernburg S. 284: Cosack S. 157 Komm. d. RGRäte 2 zu § 913.

nach der Bestimmung des § 914 Abs. 3 auf die Überbaurente die Vorschriften Anwendung finden, die für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten, so haftet nach § 1108 Abs. 1 der Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich.[3])

Das Rentenrecht des Eigentümers ist nicht trennbar vom Eigentume. Es ist als solches nicht abtretbar und daher auch nicht pfändbar. Dies ergibt sich aus § 914 Abs. 3 in Verb. mit § 1110. Das Recht erscheint nach § 96 als Bestandteil des überbauten Grundstückes.[4]) Jeder spätere Erwerber des Grundstückes erwirbt dieses Recht, weil es von dem Grundstück nicht getrennt werden kann, unbedingt mit diesem.[5]) Mit dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung geht das Recht auf die Rente auf den Ersteher über (§§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 1, 20 Abs. 2 ZVG., § 913 Abs. 1).[6])

Die Rechte und Verbindlichkeiten, die sich aus dem Überbau ergeben, sind stetig. Daher kann z. B. ein späterer Erwerber der überbauten Fläche nicht die Beseitigung des Überbaus verlangen, auch wenn er von dessen Bestehen beim Erwerbe des Grundstücks nichts wußte.[7]) Auch eine Ablösung der Rente im Wege landesgesetzlichen Vorbehalts ist nicht möglich (Art. 116 EG. z. BGB.).

Die gesamte Literatur spricht der Überbaurente subjektiv und objektiv dingliche Natur zu. Beide Pflichten, die Duldungspflicht und die Rentenpflicht, sind, wie Planck[8]) ausführt, gesetzliche Beschränkungen des Eigentums, durch die das eine zugunsten des andern Grundstücks belastet wird. „Sie erscheinen im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung, aber

---

[3]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 167, 170; Dernburg S. 284; Crome S. 290.

[4]) Wolff S. 139; Kretzschmar, Überbau S. 420 und Sachenrecht S. 167; Komm. d. RGRäte 1 zu § 913; Turnau-Förster IV zu § 912.

[5]) Gierke S. 53.

[6]) Goldmann-Lilienthal S. 54.

[7]) Kretzschmar, Überbau S. 419; Staudinger 3 zu § 913.

[8]) Planck 1 zu § 913.

nicht in dem Sinne, daß die Duldungspflicht von der Entrichtung der Rente abhinge, sondern so, daß sie durch die Belastung des andern Grundstücks ein für allemal vergolten wird."

Es herrscht weiter in der Literatur darüber Einverständnis, daß die Überbaurente in engen verwandtschaftlichen Beziehungen zur Reallast steht, nimmt ja § 914 Abs. 3 auch ausdrücklich auf die Vorschriften über die Reallast Bezug. Streitig ist nur, ob die Rente als „gesetzliche Reallast" oder als ein „reallastähnliches Verhältnis" zu bezeichnen sei. Die erstere Ansicht vertreten Staudinger,[9]) Kretzschmar,[10]) Goldmann-Lilienthal,[11]) der Kommentar der Reichsgerichtsräte[12]) und Drescher.[13]) Richtiger ist es aber wohl, nur von Reallastähnlichkeit zu sprechen. Die Ähnlichkeit liegt, wie Böthke[14]) zutreffend hervorgehoben hat, in der regelmäßigen Wiederkehr der vom Stammgrundstück zu entrichtenden Leistungen. Diese ist aber bedingt durch die Fortdauer des Duldungsverhältnisses, mit dessen Aufhören auch das Rentenrecht von selbst erlischt. Hierdurch wird der Rente der einer Reallast wesentliche Charakter eines ein für allemal bestehenden Gesamtanspruchs, auf dem die einzelnen Jahresleistungen als auf ihrem gemeinsamen Grunde ruhen, entzogen. Derselben Ansicht ist auch Oberneck.[15])

---

[9]) Staudinger 1 zu § 914.

[10]) Sachenrecht S. 167, 168 und Überbau S. 419.

[11]) Goldmann-Lilienthal S. 53.

[12]) Komm. d. RGRäte 2 zu § 913.

[13]) Drescher S. 44.

[14]) Böthke S. 723.

[15]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 644; vgl. auch Gierke S. 436 und Endemann S. 483.

III. Die Arten der Überbaurente.

§ 9.

1. Die gesetzliche Überbaurente.

Bezüglich der Höhe der Rente bestimmt das Gesetz nur, daß für sie die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend sei (§ 912 Abs. 2 Satz 2). Wie für den einzelnen Fall die Rente zu berechnen sei, darüber ist keine Bestimmung getroffen. Da die Rente eine Entschädigung sein soll, so muß bei Ausmessung ihrer Höhe der durch den Überbau dem duldungspflichtigen Nachbar erwachsene Schaden zugrunde gelegt werden. Man wird also sagen können, daß bei der Festsetzung der Rente als Kapitalstock der Schaden in Betracht zu ziehen ist, der dem Nachbar dadurch erwächst, daß ihm die Benutzung der überbauten Fläche entzogen ist.[1]) Zu demselben Resultat kommt man, wenn man als Rente die Differenz nimmt, die zwischen dem Wert besteht, den das duldungspflichtige Grundstück haben würde, wenn der Überbau nicht erfolgt wäre, und dem nach dem erfolgten Überbau tatsächlich noch vorhandenen Wert. Der so gefundene Betrag ist der für die Duldungspflicht und die damit verbundene Schädigung des Nachbars angemessene Betrag, er ist als gesetzliche Überbaurente zu bezeichnen.[2])

Für die Höhe der Rente ist, wie schon gesagt, der maßgebende Zeitpunkt die Zeit der Grenzüberschreitung. Eine spätere Abänderung der Rente kann, vorausgesetzt, daß Überbau und Duldungspflicht unverändert fortbestehen, von den Beteiligten nicht verlangt werden. Diese Regelung des Gesetzes hat ihre Licht- und ihre Schattenseiten. Sie befriedigt insofern nicht, als sie das Steigen und Fallen der Bodenrente völlig un-

[1]) Staudinger III, 1 zu § 912.

[2]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 168; Biermann a zu § 914.

berücksichtigt läßt. Der rentenberechtigte Eigentümer eines im Werte hoch gestiegenen Grundstücks kann nur die Rente fordern, die zur Zeit der Grenzüberschreitung angemessen war. Andrerseits muß der Eigentümer des rentenpflichtigen Grundstücks auch bei einer völligen späteren Entwertung des Nachbargrundstücks die zur Zeit der Grenzüberschreitung angemessene Rente fortzahlen. Es war indessen nötig, für die Rentenhöhe einen maßgebenden Zeitpunkt festzusetzen, um nicht zwischen den Beteiligten eine Quelle fortwährender Streitigkeiten zu schaffen. Auch um deswillen ist die Lösung des Gesetzes zu billigen, weil es sich zumeist nur um geringfügige Beträge handelt.[3])

Sind mehrere Duldungspflichtige (z. B. Dienstbarkeitsberechtigte) vorhanden, so ist für jeden einzelnen die Rente nach dem Maße seiner Beeinträchtigung festzusetzen.[4]) In den Fällen, in denen neben dem Eigentümer einem oder mehreren nach § 916 Berechtigten Rente zu zahlen ist, wird sich die dem Eigentümer zu zahlende Rente entsprechend mindern, weil das Nutzungsrecht jener Berechtigten die Befugnisse des Eigentümers einschränkt und die Beeinträchtigung des Eigentümers durch den Überbau deshalb meist geringer sein wird, als wenn das Nutzungsrecht nicht bestünde.[5]) Doch sind natürlich auch Fälle denkbar, wo dies nicht der Fall und die Rente doppelt zu zahlen ist.[6])

Wie nun im einzelnen Fall die gesetzliche Überbaurente zu fixieren ist, bestimmt das Gesetz nicht. Es befriedigt insoweit nicht und ist, wie auch Drescher[7]) richtig erkannt hat, geeignet, Irrtümer hervorzurufen. Denn, auch die gesetzliche Überbaurente bestimmt sich in ihrer Höhe durch Vertrag, ohne dadurch zu einer vertragsmäßigen Überbaurente im Sinne des nächsten Abschnittes zu werden. Dieser Vertrag kann einmal dadurch zustande kommen, daß der Rentenpflichtige einen Betrag, den er für angemessen hält,

---

[3]) Kretzschmar, Überbau S. 419, Sachenrecht S. 167; Komm d. RGRäte 14 zu § 192; Denkschr. S. 190.

[4]) Komm d. RGRäte 1 zu § 916; Planck 1 zu § 916; Goldmann-Lilienthal S. 52; Turnau-Förster 2 zu § 913.

[5]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 171.

[6]) Lehmann S. 149.

[7]) Drescher S. 35ff.

an den Berechtigten zahlt (Antrag) und dieser die Rente vorbehaltlos entgegennimmt (Annahme). Häufiger aber wird es sein, daß nicht von vornherein volle Einigkeit über die Angemessenheit der Rente besteht und die bestehenden Differenzen erst durch gegenseitiges oder einseitiges Nachgeben beseitigt werden müssen. Dingliche Wirkung erlangt jedoch ein solcher Vertrag nicht. Ist zwischen den Beteiligten keine Einigung zu erzielen, so muß an Stelle des Vertrags ein Urteil treten. Auch dieses wirkt aber nicht dinglich, sondern nur zwischen den Parteien und ihren Rechtsnachfolgern. Befriedigt die im Prozeßweg erlangte Festlegung der Rente den Rentenberechtigten nicht, so kann er den ihm im § 915 geschaffenen Ausweg beschreiten und von dem Rechte der Grundabnahme Gebrauch machen. Dem Rentenpflichtigen dagegen steht dieses Recht nicht zu. Ihm würde, wollte er die festgesetzte Rente nicht zahlen, nur übrig bleiben, den Überbau wieder zu beseitigen. Alles in allem: die sonst so glückliche Regelung der fraglichen Rechtsverhältnisse weist hier einen bedenklichen Mangel auf.

Das Recht auf die Rente, d. h. soweit sie als gesetzlich angemessen vereinbart ist, wird nicht in das Grundbuch eingetragen, selbst dann nicht, wenn eine formgerechte Eintragungsbewilligung des Eigentümers vorliegt. Es entsteht ja vielmehr kraft Gesetzes und ohne Eintragung, bildet also eine Ausnahme von dem Konsens- und Eintragungsprinzip des § 873, jedoch nur eine scheinbare Ausnahme. § 873 spricht von der „Belastung eines Grundstücks". Die Überbaurente ist aber im Grunde genommen keine Belastung, sondern stellt sich als eine Ausgleichung der durch den Überbau bewirkten tatsächlichen Beschränkung des Eigentums am anderen Grundstücke dar.[8]) Auch ein Vermerk des Rentenrechts auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks gemäß § 8 GBO. ist unzulässig, weil § 8 GBO. die Eintragung der dem Rechte korrespondierenden Belastung auf dem Blatte des verpflichteten Grundstücks voraussetzt.[9]) Weshalb die Rente nicht

[8]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 638 und Formelles Reichsgrundbuchrecht S. 693.

[9]) Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204, Bd. 2 S. 141; Böthke S. 723 ff.; Kretzschmar, Überbau S. 420 ff. und Sachenrecht 4c zu § 914.

eingetragen wird, begründen die Protokolle[10]) damit, daß, wenn man die Eintragung anordnen wollte, leicht die Annahme Platz greifen könne, als ob die Verpflichtung zur Entrichtung der Rente lediglich von der Eintragung abhängig sei und aufhöre, wenn die Rente im Grundbuche gelöscht werde. Der gutgläubige Erwerber des überbauten Grundstücks würde aber hierdurch empfindlich geschädigt werden, wenn er einerseits den aus dem Grundbuche nicht ersichtlichen Überbau sich gefallen lassen müßte, andrerseits einen Anspruch auf die Rente, weil dieselbe im Grundbuche gelöscht sei, nicht erheben könne. In noch höherem Maße treffe das bezüglich der Realgläubiger des überbauten Grundstücks zu; an Stelle der überbauten Fläche hafte ihnen die Rente, und sie haben ein erhebliches Interesse daran, die ihnen durch die Rente gewährte Sicherheit nicht infolge der Löschung der Rente zu verlieren. Die Eintragung wie bei einer anderen Belastung (sit venia verbo!) ist auch deshalb nicht nötig, weil sich das Bestehen des Rentenrechts aus der Betrachtung des Grundstücks in Natur ergibt. Weist diese Betrachtung einen Überbau auf, so muß der Erwerber des Grundstücks, von dem aus der Überbau erfolgt ist, damit rechnen, daß er zu dessen Beseitigung oder zum mindesten zur Zahlung einer Überbaurente verpflichtet ist.[11]) In ähnlicher Weise führt Wolff[12]) aus: „Das das deutsche Recht beherrschende Öffentlichkeitsprinzip, wonach die Begründung, der Bestand und die Aufhebung der dinglichen Rechte der Eintragung bedürfen, wird nicht durchbrochen. Zur Wahrung des Prinzips dient hier die sinnliche Wahrnehmbarkeit der rechtsverändernden Vorgänge".

Über den Zahlungsmodus ist zu sagen, daß die Rente eine Geldrente und jährlich im voraus zu entrichten ist (§ 913 Abs. 2). Das Rentenjahr ist nicht das Kalenderjahr, sondern das erste Jahr beginnt mit dem Tage der Grenzüberschreitung.[13]) In der jährlichen Entrichtung liegt[14]) eine Abweichung

---

[10]) Prot. Bd. 3 S. 136.

[11]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 168.

[12]) Wolff S. 135.

[13]) Komm. d. RGRäte 3 zu § 913; Maenner S. 170; Biermann zu § 913; Turnau-Förster 3 zu § 913.

[14]) Wie bei der Notwegrente (§ 917).

von den übrigen, vierteljährlichen Geldrenten des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§§ 760, 843—845, 1361, 1580, 1612, 1710, Art. 42 EG. z. BGB.). Dies rechtfertigt sich daraus, daß es sich bei der Überbaurente regelmäßig nur um niedrige Beträge handelt. Eine abweichende Vereinbarung zwischen den Beteiligten über den Zahlungsmodus ist zulässig. Soll sie aber dingliche Wirkung haben, so bedarf sie der Eintragung ins Grundbuch. Andernfalls wirkt sie nur obligatorisch.[15])

§ 10.

2. Die vertragsmäßige Überbaurente.

Im Gegensatz zu der gesetzlichen steht die vertragsmäßige Überbaurente. Die Beteiligten, der Rentenberechtigte und der Rentenpflichtige, können abweichend von dem gesetzlichen, angemessenen Betrag die Höhe der Rente festsetzen. Sie können vertragsmäßig vereinbaren, daß die Rente höher oder niedriger als die gesetzliche sein soll. Eine derartige Vereinbarung würde jedoch auch nur für die Vertragschließenden selbst und ihre allgemeinen Rechtsnachfolger bindend sein, für die Sondernachfolger im Eigentum aber nur, wenn diese ihr beitreten. Hierbei sollte es nach dem 1. Entwurfe bewenden. Um jedoch einer auf Feststellung der Höhe der Rente gerichteten Vereinbarung Wirksamkeit gegen jeden Rechtsnachfolger der Beteiligten zu verschaffen, hat die 2. Kommission[1]) in § 914 Abs. 2 Satz 2 ein Mittel geschaffen: die Eintragung.[2]) Soll also eine Bindung aller Interessenten, der unmittelbar Beteiligten und der jeweils an den beiden Grundstücken Realberechtigten, erzielt werden, so bedarf es eines dinglichen Vertrags und der Eintragung und dazu nach §§ 876, 877 der Zustimmung der an den beteiligten Grundstücken

---

[15]) Gierke S. 436; Planck 3 zu § 913; Staudinger 4 zu § 913; Wolff S. 154ff.; Komm. d. RGRäte 4 zu § 913; and. M. Biermann a zu § 914.

[1]) Prot. Bd. 6 S. 229, 230.

[2]) Kretzschmar, Grundbuchrecht Bd. 1 S. 24 und Sachenrecht II zu § 912.

dinglich Berechtigten. Soll die vertragsmäßige Rente niedriger sein als die gesetzliche, so bedarf es der Zustimmung der Berechtigten desjenigen Grundstücks, dessen Eigentümer der Rentenberechtigte ist, da in der Festsetzung der Höhe der Rente unter den angemessenen Betrag eine teilweise Aufhebung der den Berechtigten an Stelle der überbauten Fläche haftenden Rente liegt. Dagegen ist ihre Zustimmung nicht erforderlich, wenn die vertragsmäßige Rente augenscheinlich ebenso hoch oder höher als die gesetzliche ist, da dann die Rechte nicht dadurch im Sinne des § 876 „berührt" werden.[3]) Aus diesem Grunde ist niemals die Zustimmung der am rentenpflichtigen Grundstück Berechtigten erforderlich. Denn der Vorrang der Rente[4]) erstreckt sich nur auf den Betrag der gesetzlichen Höhe. Ihre Zustimmung wäre daher nur für den Fall erforderlich, daß auch der die gesetzliche Höhe übersteigende Betrag den Rang vor allen Rechten erhalten sollte. Dann freilich haben sie ein erhebliches Interesse daran, daß ihre Rechte durch eine zu zahlende hohe Rente nicht geschmälert werden.

Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind, oder wenn der Berechtigte dem anderen Teile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat (§ 873 Abs. 2).[5])

Was über den Zahlungsmodus bei der gesetzlichen Überbaurente gesagt worden ist, gilt auch für die vertragsmäßige.

---

[3]) vgl. Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204, 205; Kretzschmar, Überbau S. 420; Komm. d. RGRäte 5 zu § 914; Biermann a zu § 914; Goldmann-Lilienthal S. 54; Turnau-Förster 3 zu § 914.

[4]) vgl. den folgenden Abschnitt.

[5]) Weiteres unten im § 18.

IV. Die Besonderheiten des Rentenrechts.

§ 11.

1. Der Vorrang.

§ 914 Abs. 1 Satz 1 bestimmt: Das Recht auf die Rente geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor.

Die Frage, ob diese Bestimmung, diese wichtige Ausnahme von der allgemeinen Regel des § 879, nötig war, ist zu bejahen. Die Rente muß den Vorrang haben, wenn sie einen ausreichenden Ersatz für den entzogenen Grundstücksteil bilden, wenn die dem Nachbar gebührende Rente unbedingt sichergestellt werden soll. Der Vorrang ist aber nicht allein erforderlich, er ist auch gerechtfertigt. Das Rentenrecht kann auch allen Rechten am belasteten, rentenpflichtigen Grundstück vorgehen, weil der Rentenpflicht eine Melioration des Grundstücks durch den Überbau entspricht. Die Berechtigten, denen das Recht auf die Rente im Range vortritt, werden durch diesen Vortritt nicht geschädigt. Von einer sie treffenden materiellen Benachteiligung kann keine Rede sein, da ihnen der Überbau mittelbar zugute kommt; denn das Rentenrecht bildet die Gegenleistung für die Verpflichtung zur Duldung des Überbaus, und diese Verpflichtung erhöht den Wert des Grundstücks, von dem aus der Überbau erfolgt ist, zum mindesten um den Betrag der Rente.[1])

Der Vorrang gilt aber nur für die gesetzliche Höhe der Rente. Der Vorrang der vertragsmäßigen (eingetragenen) Überbaurente besteht im Gegensatz zur gesetzlichen (uneingetragenen) nur insoweit, als jene den gesetzlichen Betrag nicht übersteigt. Soll auch der die gesetzliche Höhe übersteigende Betrag der vertragsmäßigen Überbaurente den Vorrang vor älteren Rechten er-

[1]) Planck 1 zu § 914; Kretzschmar, Sachenrecht 1 zu § 914; derselbe Überbau S. 419; Komm. d. RGRäte 1 zu § 914; Lehmann S. 148.

halten, so bedarf es einer Einigung mit diesen Berechtigten.[2]) Daher empfiehlt es sich, bei der Eintragung der vertragsmäßig festgesetzten Rentenhöhe entweder unter Zustimmung der an dem rentenpflichtigen Grundstück Berechtigten den Rang der gesamten Rente zu bestimmen oder in der Eintragung die gesetzliche Höhe der Rente kenntlich zu machen. Dann geht dieser Betrag (kraft Gesetzes) allen anderen Rechten vor, der ihn übersteigende Rest rangiert hinter den vor der Rente eingetragenen Rechten.[3]) In ihrer gesamten Höhe, dafern diese überhaupt den gesetzlichen Betrag übersteigt, kann die vertragsmäßige Rente den Vorrang nur nach Maßgabe der §§ 880, 879 erlangen. Die Eintragung mit Vorrang vor den eingetragenen Berechtigten darf daher der Grundbuchrichter nur vornehmen, wenn die Zustimmung der Berechtigten beigebracht ist oder etwa gehörig (§§ 19, 29 GBO.) nachgewiesen wird, daß die festgesetzte Rente die gesetzliche Höhe nicht übersteigt.[4])

Streitig ist, wie das Rangverhältnis mehrerer Überbaurenten untereinander oder in Konkurrenz mit Notwegrenten (§ 917) zu bestimmen ist. Es gibt drei verschiedene Ansichten. Die weitaus am meisten in der Literatur vertretene Ansicht geht dahin, daß sich das Rangverhältnis nach dem Zeitpunkt der Entstehung richte, daß also die ältere Rente den Vorrang vor der später entstehenden haben solle.[5]) Wolff[6]) und Hagena[7]) sprechen sämtlichen Renten gleichen Rang zu. Kretzschmar[8]) endlich sagt: Die spätere Rente geht der früheren vor. Diese letztere Ansicht scheint mir die richtige zu sein. Sie rechtfertigt sich aus § 914 Abs. 1 Satz 1, sodann auch aus den zu Beginn

---

[2]) Biermann b zu § 914.

[3]) Drescher S. 48; Wolff S. 150.

[4]) Komm. d. RGRäte 5 zu § 914; Goldmann-Lilienthal S. 54; Turnau-Förster 1 zu § 914; Planck 2a zu § 914; Biermann b zu § 914; Staudinger 2b zu § 914; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 639.

[5]) Staudinger 1c zu § 914; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 639; Fuchs-Arnheim I, 7 zu § 879; Biermann b zu § 914; Turnau-Förster 1 zu § 914; Komm. d. RGRäte 1 zu § 914; Maenner S. 170 Anm. 81; Gierke S. 436; Drescher S. 45/46.

[6]) Wolff S. 145.

[7]) Hagena S. 48.

[8]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 168.

dieses Abschnitts dargelegten Gründen. Denn durch den Vortritt der späteren Rente wird eine schon bestehende Überbau- oder Notwegrente nicht gefährdet, da auch ihnen die der neuen Rente korrespondierende Melioration zugute kommt.

§ 12.

2. Die Überbaurente in der Zwangsversteigerung.

In der Zwangsversteigerung des rentenpflichtigen Grundstücks bleibt das Recht auf die Überbaurente auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt worden ist (§ 52 Abs. 2 ZVG.).[1] Fuchs-Arnheim[2] sagt hierzu, „ein Ausfall des Rentenrechts als Ganzes sei unmöglich", und weiter, „die Rentenpflicht gehe auf den Ersteher über, oder richtiger, sie erneuere sich in seiner Person".

Der Rentenberechtigte gilt nach § 9 Ziff. 2 ZVG. als Beteiligter. Wegen der laufenden Jahresrente und der aus den letzten zwei Jahren rückständigen kann er in der vierten Klasse, wegen älterer Rückstände in der achten Klasse Befriedigung verlangen (§ 10 Abs. 1 Ziff. 4 u. 8 ZVG.). Konkurrieren sie innerhalb dieser Klassen mit anderen Rechten, so rangieren sie, da die Rente allen Rechten, auch den älteren vorgeht, nach § 11 Abs. 4 ZVG. an erster Stelle.[3]

§ 13.

3. Die Unverjährbarkeit.

Daß das Rentenrecht als Gesamtrecht unverjährbar sei, ist nicht unbestritten.[1] Richtig ist aber wohl die herrschende Meinung, die sich für die Unverjährbarkeit ausspricht. Das Recht auf die Rente bildet die Kehrseite des Überbaues und muß daher, da es

[1] § 52 Abs. 2 ZVG. bestimmt: „Das Recht auf eine der in den §§ 912—917 BGB. bezeichneten Renten bleibt auch dann bestehen, wenn es bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt ist".

[2] Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204.

[3] vgl. Goldmann-Lilienthal S. 53 Anm. 27; Dernburg S. 284 Anm. 12.

[1] z. B. von Kohler S. 287 ff.; Goldmann-Lilienthal S. 55 Anm. 36 und Fischer-Henle 10 zu § 912.

nach § 914 Abs. 1 Satz 2 mit der Beseitigung des Überbaues erlischt, notwendigerweise solange wie dieser bestehen. Überzeugend ist auch die Begründung, die sich bei Turnau-Förster in Bem. 4 zu § 913 findet. Dort heißt es: „Die Unverjährbarkeit des Rentenrechts ergibt sich auch aus § 915 (Abs. 2), wonach die Rente für die Zeit bis zur Übertragung des Eigentums fortzuentrichten ist, wenn der Rentenberechtigte von seinem nach § 924 unverjährbaren und jederzeit ausübbaren Rechte auf Grundabnahme Gebrauch macht". Auch aus der allgemeinen Vorschrift des § 194 läßt sich die Unverjährbarkeit begründen; denn das Bürgerliche Gesetzbuch kennt nur eine Anspruchs-, nicht aber eine Rechtsverjährung.[2])

Der Anspruch auf die einzelne Rente dagegen verjährt in vier Jahren (§ 197). Die Verjährung beginnt nach §§ 198 Satz 1, 201 mit dem Schlusse des Jahres, in dem sie fällig ist.[3])

Wird der Überbau erst später entdeckt, so kann der Rentenanspruch auch für die Zeit vor der Entdeckung geltend gemacht werden, soweit nicht Verjährung der einzelnen Renten eingetreten ist.[4]) Die Auffassung der Motive,[5]) die Geltendmachung der Entschädigungs- und Rentenansprüche für die Vergangenheit, falls die Grenzüberschreitung erst später entdeckt werde, beschränke sich nach Maßgabe der Vorschriften über die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen im Vindikationsfalle, bezeichnet Jacubezky[6]) als „unverständlich", mit Recht; denn es handelt sich hier ja gar nicht um einen Anspruch auf Herausgabe.

---

[2]) vgl. Mot. Bd. 3 S. 286; Prot. Bd. 3 S. 138; Kretzschmar, Sachenrecht 2 zu § 913, Überbau S. 422 und Grundbuchrecht Bd. 2 S. 46; Wolff S. 162 ff.; Gierke S. 436; Staudinger III, 2 zu § 912; Biermann c zu § 914; Neumann 5 zu § 914; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 531; Böthke S. 724; Maenner S. 171; Komm. d. RGRäte 13 zu § 912; Drescher S. 42.

[3]) Kretzschmar, Grundbuchrecht Bd. 2 S. 40 und Sachenrecht S. 168; Komm. d. RGRäte 13 zu § 912; Planck 2 zu § 913; Lehmann S. 148; Dernburg S. 284 Anm. 14.

[4]) Goldmann-Lilienthal S. 55 Anm. 38; Maenner S. 170; Turnau-Förster 6 zu § 914; Biermann 2 zu § 912; Kretzschmar, Sachenrecht S. 168; Planck 2 zu § 913.

[5]) Mot. Bd. 3 S. 287.

[6]) Jacubezky S. 230.

V. Das Erlöschen der Überbaurente.

§ 14.

1. Die Beseitigung des Überbaues.

Das Rentenrecht besteht, solange der Überbau besteht. Mit der Beseitigung des Überbaues erlischt es kraft Gesetzes (§ 914 Abs. 1 Satz 2). Es ist nicht erforderlich, daß das ganze Gebäude diesseits und jenseits der Grenze beseitigt wird, sondern es genügt die Beseitigung des Überbaues, des die Grenze des Nachbargrundstücks überschreitenden Gebäudeteils, z. B. des im Luftraum überragenden Erkers. Der Überbau ist beseitigt, wenn die überbaute Fläche dem Eigentümer wieder zur Verfügung steht, bezw. wenn die in § 916 genannten Berechtigten in ihren Rechten nicht mehr beeinträchtigt werden.[1])

Was die Veranlassung zur Beseitigung des Überbaues gab, ist gleichgültig. Sie kann auch ohne Menschenhand durch Naturereignis erfolgen. Es gehören also z. B. hierher die Beseitigung mit Willen des Eigentümers (Abbruch), Einstürzen infolge eines Erdbebens sowie auch Beseitigung durch deliktische Handlung (Brandstiftung). Im letzteren Falle steht dem Eigentümer des Überbaues ein Schadensersatzanspruch gegen den Täter zu, das Recht aber, den Überbau wiederherzustellen, hat er nicht. Ebenso darf, wenn beispielsweise von einem Gebäude infolge Blitzschlags der übergebaute Teil abbrennt, ihn der Eigentümer nicht wiederaufbauen. Brennt andererseits der nicht übergebaute Teil ab, der Überbau dagegen bleibt erhalten, so erlischt das Rentenrecht nicht. Die Voraussetzung des Rentenrechts ist und bleibt vielmehr lediglich das Bestehen des Überbaues. Bei teilweiser Beseitigung vermindern sich Duldungspflicht und Rentenrecht entsprechend.[2])

---

[1]) So auch Biermann 1b zu § 912.

[2]) Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204; Turnau-Förster c zu § 913; Komm. d. RGRäte 2 zu § 914; Lehmann S. 148; Kretzschmar, Überbau S. 421, 422.

Eine Ausnahme wird für den Fall zu machen sein, wenn der Nachbar rechtswidrig den Überbau beseitigt. Dann muß dem Eigentümer das Recht der Wiederherstellung zustehen.[3]) Denn da der Nachbar unter den gesetzlichen Voraussetzungen den Überbau zu dulden verpflichtet ist, er also nicht einmal auf Grund seines Eigentumsrechts Beseitigung fordern darf, so kann er auch nicht berechtigt sein, durch eigenmächtige Handlung den Überbau zu beseitigen und sich so seiner Duldungspflicht zu entziehen.

Daß die Überbaurente mit der Beseitigung des Überbaues kraft Gesetzes wieder erlischt, gilt auch dann, wenn eine Vereinbarung über die Höhe der Rente eingetragen ist. Der Inhalt des Grundbuchs ist dann unrichtig, und die Löschung der Eintragung muß zur Berichtigung des Grundbuchs erfolgen (§§ 23, 24 GBO.). Der Eigentümer des bisher rentenpflichtigen Grundstücks kann nach § 894 die Berichtigungsklage erheben. Von der Löschung ist dem Grundbuchamt des rentenberechtigten Grundstücks Nachricht zu geben, damit dieses gemäß § 8 Abs. 2 GBO. einen etwa bestehenden korrespondierenden Vermerk auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks von Amts wegen berichtigen kann. Erwirbt vor Löschung der Eintragung ein anderer das Eigentum am berechtigten Grundstücke, so kann sich dieser neue Eigentümer nicht auf die Vorschrift des § 892 berufen und Fortbestand des Rentenrechts verlangen; denn der Erwerb des Rentenrechts auf Grund des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs ist ausgeschlossen, weil die Rente als solche überhaupt nicht ins Grundbuch eingetragen wird. Was nach § 914 Abs. 2 Satz 2 eingetragen werden kann, ist nur die Feststellung der Höhe der Rente. Diese Feststellung verliert ohne weiteres ihre Wirksamkeit, wenn die Rente erlischt.[4])

Wenn das Rentenrecht innerhalb des Rentenjahres erlischt, so findet eine teilweise Rückzahlung der Jahresrente nicht statt.[5])

---

[3]) Als Inhalt seines Schadensersatzanspruchs.

[4]) Kretzschmar, Grundbuchrecht Bd. 2 S. 197, 39, Sachenrecht 4 d zu § 914 und Überbau S. 421; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 639; Goldmann-Lilienthal S. 55; Crome S. 289; Dernburg S. 284 Anm. 13; Biermann g zu § 914.

[5]) Kretzschmar, Grundbuchrecht Bd. 2 S. 39, Sachenrecht S. 168 und Überbau S. 422.

Oberneck[6]) und Wolff[7]) sind der Ansicht, daß wenn das Rentenrecht vor Ablauf des Zeitraums, für den die Rente gezahlt sei, erlösche, der Rentenzahler nach § 812 Abs. 1 Satz 2 Herausgabe verlangen könne. Die Tatsache aber, daß die Rente mit Anfang des Jahres geschuldet war, wird durch Erlöschen des Rentenrechts im Laufe des Jahres nicht aufgehoben.

§ 15.

2. Der Verzicht auf die Rente.

Der Rentenberechtigte kann auf sein Recht verzichten und es dadurch zum Erlöschen bringen. Der Verzicht auf die Rente wird vom Gesetze analog der Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag behandelt (§ 914 Abs. 2 Satz 2).[1]) Die Form des Verzichts richtet sich nach § 875. Das erste Erfordernis ist also die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgebe. Die Erklärung ist dem Grundbuchamte oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt (§ 875 Abs. 1 Satz 2). Weiter unterliegt der Verzicht auf das Rentenrecht zu seiner dinglichen Wirksamkeit dem Eintragungszwang. Andernfalls würde er nur schuldrechtliche Wirksamkeit haben. Außerdem bedarf es nach § 876 Satz 2 der Zustimmung der Realberechtigten des überbauten Grundstücks, deren Rechte ja durch Aufhebung des Rentenrechts geschmälert werden. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamte oder demjenigen gegenüber zu erklären, zu dessen Gunsten sie erfolgt; sie ist unwiderruflich (§ 876 Satz 3).[2]) [3])

Unter Verzicht ist nicht nur die Aufhebung des entstandenen Rentenrechts zu verstehen, sondern auch die Ablehnung des Erwerbs noch vor der Grenzüberschreitung.[4]) Dagegen gehört nicht hierher der Verzicht auf eine einzelne Rentenrate und eine zwischen den Parteien wirkende Vereinbarung über einen Erlaß der Rente.

---

[6]) Oberneck, Reichsgrundbuchrecht S. 641.

[7]) Wolff S. 160.

[1]) vgl. oben § 10.

[2]) Dernburg S. 284; Planck 2b zu § 914; Komm. d. RGRäte 4 zu § 914; Kretzschmar, Überbau S. 420; Lehmann S. 148.

[3]) Weiteres unten im § 18.

[4]) Wolff S. 152.

§ 16.

3. Die Ausübung des Rechts auf Grundabnahme.

§ 912 Abs. 2 verfolgt insofern das Interesse des Eigentümers des Nachbargrundstücks, als dieser nicht gezwungen sein soll, das Eigentum an der überbauten Fläche aufzugeben. Nach § 915 Abs. 1 Satz 1 kann aber der Rentenberechtigte statt der Rente oder deren Fortzahlung verlangen, daß ihm der Rentenpflichtige die überbaute Fläche abnehme und deren Wert ersetze. Er kann sich auf diese Weise des Grundstücksteiles, der infolge des Überbaues keinen Nutzen mehr für ihn hat, gegen Erstattung des Wertes entäußern. Dieses Recht auf Grundabnahme, dessen Geltendmachung dadurch zu erfolgen hat, daß sich der Rentenberechtigte durch formfreie, aber empfangsbedürftige Willenserklärung dem Rentenpflichtigen gegenüber zur Übereignung erbietet und den Wertersatz für den überbauten Grundstücksteil verlangt,[1]) ist jederzeit ausübbar und nach § 924 unverjährbar. Es steht nur dem Eigentümer des überbauten Grundstücks zu, nur dieser, nicht der Rentenpflichtige ist berechtigt, den Eigentumswechsel zu fordern. Daß es nicht dem Erbbau- und Dienstbarkeitsberechtigten zusteht, geht aus der Fassung des Gesetzes deutlich hervor, das im § 916 nur von einer entsprechenden Anwendung der „Vorschriften der §§ 912—914" spricht, § 915 dagegen nicht mit aufführt.

Macht der Eigentümer des rentenberechtigten Grundstückes von seinem Rechte auf Grundabnahme Gebrauch, so erlischt sein Anspruch auf die Rente mit der Übertragung des Eigentums.[2])

---

[1]) Staudinger 2 zu § 915; Komm. d. RGRäte 3 zu § 915; Planck 2 zu § 915.

[2]) Die Eigentumsübertragung hat nach §§ 873, 925 durch Auflassung zu erfolgen. Eines besonderen Kaufvertragsabschlusses bedarf es nicht. Vielmehr genügt die Erklärung des Rentenberechtigten, daß er von dem ihm nach § 915 zustehenden Rechte Gebrauch mache. Dies verpflichtet ihn zur lastenfreien Auflassung des Grundstücksteiles — denn die Rechte und Verbindlichkeiten beider Teile bestimmen sich nach den Vorschriften über den Kauf (§§ 915 Abs. 1 Satz 2, 433, 434) —, den Eigentümer des anderen Grundstücks zur Wertzahlung. Diese Verpflichtungen sind Zug um Zug zu erfüllen. Kommt ein Teil seiner Verpflichtung nicht nach, so kann er im Prozeßwege in Anspruch genommen werden. Event. greift § 894 ZPO. Platz.

Dies ergibt sich aus § 915 Abs. 2. Der Rentenberechtigte kann also, wenn er sein Recht auf Grundabnahme durchficht, neben dem Wertersatz der überbauten Fläche Fortzahlung der Rente bis zur Eigentumsübertragung fordern.[3]) Erfolgt jedoch die Zahlung des Wertersatzes schon vor der Eigentumsübertragung, so ist der Zahlende dem Empfänger gegenüber zu Rentenzahlungen nicht mehr verpflichtet. Das Gegenteil wäre unbillig.[4]) Diese Ansicht steht nicht im Widerspruche zur Vorschrift des § 915 Abs. 2, da diese nur verhindern will, daß die auf dem rentenpflichtigen Grundstücke ruhende dingliche Rentenlast erlösche.[5]) Es erlischt aber, wenn der Wertersatz schon vor der Eigentumsübertragung gezahlt wird, nur das Recht auf die Rentenzahlung, das Rentenrecht, als subjektiv dingliches Recht bleibt dagegen bis zur Eigentumsübertragung bestehen.[6]) Wenn daher nach Zahlung des Wertersatzes, aber vor der Übertragung des Eigentums das überbaute Grundstück an einem Dritten übereignet wird, so kann dieser die Rente bis zur Übereignung der überbauten Fläche an den Rentenpflichtigen fordern. Dieser kann vom früheren Rentenberechtigten nur Herausgabe des vorausgezahlten Wertersatzes wegen grundloser Bereicherung fordern.

§ 17.

4. Die Teilung eines der beteiligten Grundstücke.

Ob durch Teilung des mit der Rente belasteten Grundstücks die Rentenpflicht nur für denjenigen Teil des Grundstücks fortbesteht, auf dem sich das Gebäude befindet, oder ob alle Grundstücksteile für die Rente verhaftet bleiben, ist bestritten. Die Lösung dieser Frage deckt sich mit der Entscheidung der anderen Streitfrage, inwieweit die Vorschriften des siebenten Abschnitts des dritten Buchs (Reallasten) auf die überbaurente

---

[3]) Turnau-Förster zu § 915.

[4]) Planck 4 zu § 915; Kretzschmar, Sachenrecht S. 171; Maenner S. 171; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 641; Staudinger 4 zu § 915.

[5]) Wolff S. 186.

[6]) Komm. d. RGRäte 7 zu § 915.

Anwendung zu finden haben. § 914 Abs. 3 bestimmt hierüber nichts, daselbst heißt es nur: „Im übrigen finden die Vorschriften Anwendung, die für eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast gelten" (§ 1105 Abs. 2). Stellt man sich auf den Standpunkt, daß auch § 1108 Abs. 2[1]) anzuwenden sei, so kommt die Rentenpflicht für die vom Überbau nicht berührten Teile nicht zum Erlöschen, sondern alle Teile bleiben rentenpflichtig. Vertreter dieser Ansicht sind Planck (weil die Rente an den übrigen Teilen nur mit dem Willen derjenigen erlöschen könne, denen Rechte an dem Nachbargrundstück zustehen[2])), Turnau-Förster (weil den Realgläubigern des rentenberechtigten Grundstücks das ganze ursprünglich rentenpflichtige Grundstück hafte[3])), ebenso Goldmann-Lilienthal,[4]) der Kommentar der Reichsgerichtsräte[5]) und Crome.[6])

Diese Ansicht ist zweifellos nicht richtig. Die Rente stellt sich als eine Entschädigung dar für die durch den Überbau hervorgerufene Eigentumsbeschränkung, sie soll einen Ausgleich schaffen. Ausgleichungspflichtig ist demzufolge nur der Grundstücksteil, dem der Überbau zugute kommt. Unbillig wäre es, auch die Teile heranzuziehen, denen der Überbau gar keinen Vorteil gewährt. Der Rentenberechtigte wird dadurch auch in keiner Weise geschädigt; denn da die Rente allen Rechten am belasteten Grundstücke vorgeht, bietet der mit dem Gebäude besetzte Teil eine ausreichende Sicherheit für den Berechtigten.[7])

Ist es streitig, ob bei Teilung des rentenpflichtigen Grundstücks alle Teile verhaftet bleiben oder nur der Teil, auf dem das

---

[1]) § 1108 Abs. 2 lautet: „Wird das Grundstück geteilt, so haften die Eigentümer der einzelnen Teile als Gesamtschuldner".

[2]) Planck 3 zu § 914.

[3]) Turnau-Förster IV zu § 912.

[4]) Goldmann-Lilienthal S. 53.

[5]) Komm. d. RGRäte 6 zu § 914.

[6]) Crome S. 289, wo er in Anm. 23 ausführt: Bei Teilung des belasteten Grundstücks sind fortdauernd alle Teilstücke verhaftet. Der Eigentümer des überbauten Grundstücks darf durch eine solche Teilung nicht leiden.

[7]) Kretzschmar, Sachenrecht 5 zu § 914 und Grundbuchrecht Bd. 2 S. 40; Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 205; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 644; Staudinger 4 zu § 914; Drescher S. 32.

Gebäude steht, so herrscht in der Literatur vollständige Einstimmigkeit darüber, wie die Rechtslage ist, wenn das rentenberechtigte Grundstück geteilt wird. Es liegt, wenn man sich auf die obigen Ausführungen stützt, klar, daß dann das Rentenrecht nur noch dem Teile zustehen kann, der mit dem Überbau belastet ist. Er allein hat ein Anrecht auf den durch die Rente geschaffenen Ausgleich, für die übrigen Teile dagegen kommt das Recht auf die Rente durch die Teilung zum Erlöschen.[8]) Zu diesem Resultat gelangt man auch durch Anwendung von § 1109 Abs. 3, wonach die Reallast, falls sie nur einem Teile zum Vorteile gereicht, mit diesem Teile allein verbunden bleibt.

Es sind also von den Vorschriften über eine zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks bestehende Reallast die §§ 1108 Abs. 2, 1109 Abs. 1 u. 2 für die Überbaurente nicht zur Anwendung zu bringen. Hieraus folgt: durch Teilung eines der beteiligten Grundstücke, sei es des rentenberechtigten, sei es des rentenpflichtigen, kommt das Rentenrecht für die Teile, auf denen das Gebäude nicht steht, zum Erlöschen.[9])

---

[8]) So Staudinger 4 zu § 914; Wolff S. 140; Kretzschmar, Sachenrecht 5 zu § 914, Überbau S. 422 und Grundbuchrecht Bd. 2 S. 40; Komm. d. RGRäte 6 zu § 941; Planck 3 zu § 914; Goldmann-Lilienthal S. 53; Turnau-Förster IV zu § 912 und 4 zu § 913; Oberneck, Reichsgrundbuchrecht Bd. 1 S. 644; Crome S. 289 Anm. 23; Dreicher S. 33.

[9]) Darüber, daß das Rentenrecht durch Konfusion und Dereliktion nicht zum Erlöschen kommt, vgl. Wolff S. 161.

VI. Grundbuchrechtliche Fragen.

§ 18.

Von den Fragen aus dem Gebiete des Grundbuchrechts interessiert hinsichtlich der Überbaurente besonders die, auf welchem Grundbuchblatte der Verzicht auf das Rentenrecht und die Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag[1] zu erfolgen habe. Hierüber herrscht in der Literatur kein Einverständnis. Es ist aber wohl richtig, mit der herrschenden Meinung zu sagen, daß die Eintragung im Grundbuche des mit Rente belasteten Grundstücks erfolgen müsse nach dem allgemeinen Grundsatze, daß Belastungen auf dem Grundbuchblatte des verpflichteten Grundstücks zu vermerken sind. Diese Ansicht teilen Staudinger,[2] Planck,[3] Crome,[4] Maenner,[5] Biermann,[6] Lehmann[7] und Kretzschmar.[8] Auch Fuchs[9] fordert Eintragung der vertragsmäßig festgestellten Rente auf dem Blatte des rentenpflichtigen Grundstücks. Dagegen, meint er, sei der Verzicht auf dem Blatte des rentenberechtigten Grundstücks einzutragen, da hier der Vermerk, daß die kraft Gesetzes entstandene Rente nicht gefordert werden dürfe, wichtiger sei wie auf jenem der Vermerk, daß sie nicht gezahlt zu werden brauche. Turnau-Förster[10]

---

[1] vgl. oben §§ 10 u. 15.
[2] Staudinger 2b u. 3c zu § 914.
[3] Planck 2a u. b zu § 914.
[4] Crome S. 290 Anm. 34.
[5] Maenner S. 170.
[6] Biermann 7 zu § 914.
[7] Lehmann S. 148.
[8] Kretzschmar, Sachenrecht 4c zu § 914.
[9] Fuchs-Arnheim Bd. 1 S. 204, vgl. auch Bd. 1 S. 205, Bd. 2 S. 141.
[10] Turnau-Förster 5 zu § 914.

und Böthke[11]) nehmen einen der herrschenden Ansicht direkt entgegengesetzten Standpunkt ein, den Böthke folgendermaßen begründet: Wenn das dingliche Recht auf Duldung des Überbaues durch die Entschädigungspflicht inhaltlich beschränkt werde, so enthalte der Verzicht auf die Rente nicht sowohl die Aufgabe eines Rechts als vielmehr eine Erweiterung der Servitut, deren Eintragung auf das Grundbuchblatt des mit der Servitut belasteten (überbauten) Grundstücks gehöre, ebenso wie die Servitut selbst, wenn sie der Eintragung bedürfte, auf diesem einzutragen wäre. Die Eintragung werde dahin lauten müssen, daß für die auf dem Grundstück haftende Verpflichtung zur Duldung des Überbaues infolge Verzichts auf die Rente fortan Entschädigung nicht zu gewähren sei. Im Grundbuch des herrschenden Grundstücks sei ein Vermerk nach § 8 GBO. einzutragen. Was die Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag betreffe, so enthalte sie gleichfalls eine Abänderung des Inhalts der gesetzlichen Servitut, die ebensowohl eine Erweiterung derselben als eine Einschränkung sein könne, je nachdem die vertragsmäßige Rente niedriger oder höher sei als die gesetzliche. Deshalb dürfe die Eintragung auf beiden Grundstücken zu bewirken sein. Diese Ansicht steht jedoch nicht nur im Widerspruch zu den Ausführungsbestimmungen, sondern läßt auch die ganze Grundbucheinrichtung unberücksichtigt. Eine Eintragung, die die Begründung, Änderung oder Aufhebung eines an einem Grundstücke bestehenden Rechts zum Gegenstande hat, muß, wenn ihr Wirksamkeit zukommen soll, notwendigerweise auf dem Blatte des mit der Rente belasteten Grundstücks erfolgen.[12])

Ist aber der Verzicht oder die vertragsmäßige Feststellung der Höhe der Rente auf dem Blatte des mit der Rente belasteten Grundstücks eingetragen, so kann nach § 8 GBO. auf Antrag ein entsprechender Vermerk, der *für den Bestand* des subjektiv dinglichen Rechts *ohne allen Einfluß* ist, auf dem Blatte des rentenberechtigten Grundstücks erfolgen.[13]) Daß die vorgängige

---

[11]) Böthke S. 720ff.

[12]) Kretzschmar, Sachenrecht 4c zu § 914.

[13]) Fuchs-Arnheim Bd. 2 S. 141.

Eintragung auf dem Blatte des belasteten Grundstücks Voraussetzung für die Anwendung des § 8 GBO. ist, ergibt sich aus der Fassung des Gesetzes: „Rechte ... sind auf Antrag auch ... zu vermerken". Antragsberechtigt ist der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist (§ 8 Abs. 1 Satz 2 GBO.). Erlischt aber die Rente durch Verzicht, so ist ein Vermerk auf dem Blatte des überbauten Grundstücks auf Grund von § 8 GBO. nur zulässig, wenn die Eintragung der Höhe der Rente daselbst vermerkt ist.[14]) Ist aber nach § 8 GBO. die Eintragung auch auf dem Blatte des rentenberechtigten Grundstücks erfolgt, so bedarf es zu der Eintragung des Verzichts auf die Rente oder einer Abänderung der Festsetzung auch der Zustimmung derjenigen Personen, denen ein Recht an dem rentenberechtigten Grundstück zusteht.[15]) Zur Eintragung des Verzichts auf das — nicht gemäß § 8 GBO. auf dem Grundbuchblatte des berechtigten Grundstücks vermerkte — Rentenrecht genügt grundbuchrechtlich, auch wenn das Nachbargrundstück mit Rechten Dritter belastet ist, die Verzichtserklärung des Eigentümers (§ 21 GBO.). Haben die Realberechtigten der Aufhebung nicht zugestimmt, so ist es ihre Sache, die Berichtigung des Grundbuchs durch Löschung des Verzichts zu betreiben.[16])

Bei der Eintragung der vertragsmäßig hergestellten Rentenhöhe unterliegen die erforderlichen Zustimmungen der Realberechtigten nicht der Prüfung des Grundbuchrichters; denn es bedarf nach § 21 GBO. der Bewilligung derjenigen, die nach § 876 Satz 2 zustimmen müssen, nur dann, wenn das Rentenrecht auf dem Grundbuchblatte des rentenberechtigten Grundstücks vermerkt ist. Das aber ist wenigstens bei einer erstmaligen Eintragung nicht der Fall.

Zum Schlusse sei noch kurz erwähnt, was die sächs. Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung v. 26. 7. 1899

---

[14]) Planck 2b zu § 914; Komm. d. RGRäte 4 zu § 914.
[15]) Kretzschmar, Grundbuchrecht Bd. 2 S. 38ff.
[16]) Kretzschmar, Sachenrecht S. 169 u. Grundbuchrecht Bd. 2 S. 38.

(GVBl. S. 261 ff.) über die Eintragung der Überbaurente bestimmt. Nach § 58 Abs. 2 der Verordnung hat die Eintragung des Verzichts sowie der Feststellung der Höhe der Rente in der dritten Abteilung zu erfolgen. Der nach § 8 GBO. erfolgende Vermerk auf dem Blatte des rentenberechtigten Grundstücks erfolgt nach § 44 Ziff. 7 der Ausführungsverordnung in der ersten Abteilung.

Robert Noske, Borna-Leipzig, Großbetrieb für Dissertationsdruck.